

Omgevingsvergunning fase 1

(uitgebreide procedure)

Nummer : EER-2011-0235V
Datum aanvraag : 8 april 2011
Datum besluit : 13 oktober 2011

Burgemeester en wethouders van Eersel;

gezien de aanvraag van: J.C.W. Heeren
Stokkelen 35
5521 ND Eersel

om vergunning voor het: slopen van drie kippenstallen en afwijken van het bestemmingsplan
voor het bouwen van een woning met bijgebouwen (aanvraag fase 1)
aan het adres: Eindhovenseweg 61 in Steensel
op het kadastraal perceel: gemeente Eersel
sectie/nummer(s): K 385

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Afwijken bestemmingsplan
- Slopen

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen;
- de aanvraag op volledigheid is getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht en wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden aanwezig zijn voor deze aanvraag;
- gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- voor deze aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing is;
- op 30 juni 2011 de raad voor dit project een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- met betrekking tot de voorbereiding van een beschikking op een aanvraag om omgevingsvergunning de uitgebreide procedure de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning alsmede de op 8 april 2011 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende bescheiden met ingang van donderdag 21 juli 2011 gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd, gedurende welke termijn door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;

- in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen;
- op grond van de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid zijn aangewezen als adviseur;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan Waterschap de Dommel voorgelegd;
- Waterschap de Dommel bestuursorganen positief heeft geadviseerd en dit advies onderdeel uitmaakt van deze beschikking;
- gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dat de plankosten verzekerd zijn en het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.
- de aanvrager heeft gevraagd om een gefaseerde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- voor de volgende activiteit een omgevingsvergunning 2^e fase is vereist:
 - Bouwen

besluiten:

- de omgevingsvergunning fase 1 te verlenen, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:
 - Afwijken bestemmingsplan
 - Slopen
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Namens burgemeester en wethouders van Eersel,

F.F.M. van der Wiel
Teamcoördinator Vergunningen

Beroepsclausule

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank, sector Bestuursrecht (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit omgevingsvergunning 1^e en 2^e fase

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als de besluiten in werking zijn getreden. Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning die in 2 fasen zijn verleend, treden in werking één dag na bekendmaking aan de aanvrager (toezenden van het besluit) van de omgevingsvergunning 2^e fase. Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treden in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel zes weken ter inzage legging) van de omgevingsvergunning 2^e fase. **Uitzondering hierop zijn besluiten op aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het uitvoeren van een werk', 'het slopen van een bouwwerk' en 'het vellen van een houtopstand' (kappen). Deze besluiten treden pas in werking na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn.** Wanneer gedurende de bovengenoemde bezwaar- of beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 450,00.

Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt binnen enkele dagen een factuur toegezonden. Bij deze factuur zijn ook de bezwaarmogelijkheden tegen de leges opgenomen.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

Sloopactiviteit: bouwwerk van 250m³ t/m 750m³

€ 450,00

Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Steensel" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen-1";
- deze gronden zijn bestemd voor:
 - wonen;
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in de bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
 - dienstverlening op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' op de verbeelding;
 - detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding;
 - tuinen, erven en verhardingen;
- het op deze locatie niet is toegestaan om een nieuwe woning te realiseren;
- het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een project, waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- voorliggend plan in overeenstemming is met de Verordening Ruimte, omdat het een stedelijke ontwikkeling betreft die is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- de bouw van een woning ter plaatse past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- er geen archeologische, cultuurhistorische of natuurwaarden worden aangetast;
- er - gelet op het vorenstaande – dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het project en wij van mening zijn dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht ook slechts van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Activiteit slopen

Het slopen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de veiligheid tijdens het slopen (met het opnemen van voorschriften) voldoende is gewaarborgd;
- de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen (met het opnemen van voorschriften) voldoende is gewaarborgd;
- voldoende is gebleken dat de sloopwerkzaamheden voldoen aan de Bouwverordening Gemeente Eersel 2010 en geen andere weigeringsgronden aanwezig zijn.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

- geen nadere voorschriften voor deze activiteit van toepassing.

Activiteit slopen

Het slopen van een bouwwerk.

- de sloopwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de Bouwverordening Gemeente Eersel 2010, de Algemene Plaatselijke Verordening 2010, het Asbestverwijderingsbesluit en de Wet milieubeheer (zie hiervoor bijgaande brochure 'Een omgevingsvergunning voor het slopen.... en nu?');
- indien tijdens het slopen asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke niet zijn vastgesteld bij een door een deskundige uitgevoerde asbestinventarisatie conform SC-540, moet hiervan onmiddellijk schriftelijk melding worden gedaan bij het team Vergunningen. Na deze melding moet een aanvullend asbestinventarisatierapport worden ingediend (type B volgens SC-540);
- uiterlijk één maand voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet een sloopveiligheidsplan in drievoud ter goedkeuring aan het team Vergunningen worden overgelegd;

uiterlijk één maand voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet een aanvullend en volledig asbestinventarisatierapport conform SC-540 (type B) in drievoud ter goedkeuring aan het team Vergunningen worden overgelegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In de bouwverordening zijn diverse verplichtingen opgenomen voor tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende voorschriften opgenomen. Voor de volledige bouwverordening zie onze website www.eersel.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van de bouwwerken schaadt.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij:

- werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd;
- hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd;
- water uit een watergang wordt onttrokken;

is wellicht een ontheffing of vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website www.dommel.nl/producten_diensten/formulieren.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van de gemeente Eersel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team Beheer en Uitvoering van de gemeente Eersel (0497-531300).

Verbod tot ingebruikneming

Na de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht en/of niet gebouwd is overeenkomstig de vergunning.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Meldingen aan bouwtoezicht

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- a. van het gereedkomen van putten en huisaansluitleidingen van de rioleringen van leiding-doorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld;
- b. onderdelen van het bouwwerk, waarop a. betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving;
- c. het bepaalde onder b. is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de nadere voorschriften van de vergunning een plicht tot kennisgeving is opgenomen;
- d. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, wordt het bouwwerk bij het bouwtoezicht gereed gemeld.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Overige opmerkingen bij deze vergunning

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of –eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van het straatwerk.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, dienen in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkende afgegeven kwaliteitsverklaring. Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de genoemde minister aangewezen deskundig onafhankelijk instituut.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek, boek 5, zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Voor de tekst kunt u ook terecht op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels".

Privaatrechterlijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

De voorzieningen van elektriciteit, gas en water dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit. De afmetingen en indeling van de meterruimte moeten voldoen aan NEN 2768.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, UPC, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.synfra.nl en www.huisaansluitingen.nl. Via deze internet pagina's kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;

- b. indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is dient deze, ten alle tijden en tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij de Gemeente Eersel. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan. De kosten voor het aanleggen van een inrit zijn voor de eerste inrit binnen een nieuw bestemmingsplan voor rekening van de gemeente, elke andere inrit is voor rekening van de opdrachtgever;

De landmeter komt uw bouwwerk meten

Gezien diverse landelijke ontwikkelingen is het nodig dat de gemeente beschikt over een betrouwbare en actuele informatievoorziening van vastgoedobjecten (gebouwen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting etc.). De huidige technologie maakt het ook steeds beter mogelijk om gegevens op te slaan en belangrijker nog, om deze te ontsluiten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om deze informatie te delen met andere overheden en ook met haar burgers. Dit zal bijdragen aan een transparantere overheid die op basis van objectieve informatie haar taken uit kan voeren. Vanwege deze ontwikkeling is het noodzakelijk om veranderingen in het veld ook in kaart te brengen. Binnen een jaar nadat uw bouwwerk meetbaar is zal een landmeter een bezoek brengen aan uw bouwlocatie om de verandering in te meten.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de gemeente Eersel (tel. 0497-531 300, gemeente@eersel.nl).

Duurzaamheid voor bedrijven

De gemeente Eersel biedt ondernemers en betrokken partijen de mogelijkheid kosteloos gebruik te maken van 'Kansen bij Verkassen', een online duurzaamheidswijzer voor bedrijven die gaan verhuizen of (ver)bouwen. Kijk op de site www.stimular.nl voor meer informatie.